

Aan
de gemeenteraad

Datum
Zaaknummer 2021-0176560
Betreft Vaststellen grondexploitatie Oudland

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Gerrit Jan Voerman
E-mail: gj.voerman@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Grondexploitatie Oudland (voormalig OMC terrein) vast te stellen;
de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 222009 te wijzigen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten en voorbereiden van besluiten van de raad.

De raad is bevoegd tot het verstrekken van kredieten en is bevoegd tot het stellen van de noodzakelijke financieel-inhoudelijke kaders.

Geheimhouding wordt opgelegd ten aanzien van de Toelichting grondexploitatie Oudland (voormalig OMC terrein) op grond van artikel 25 en artikel 55 lid 1 Gemeentewet in verband met de op geld waardeerbare belangen van de gemeente (artikel 10 lid 2 Wob).

De raad is ingevolge artikel 23 Gemeentewet bevoegd geheimhouding op te heffen. Gelet op de inhoud van het voorstel wordt de raad gevraagd in een afzonderlijk besluit de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Wat is het doel?

Het sportterrein aan de Recklinghausenweg was in gebruik bij de voetbalvereniging OMC. Na klachten uit de omgeving is OMC verplaatst. Het terrein aan de Recklinghausenweg is niet meer als sportterrein nodig.

Binnen de gemeente is er grote vraag naar woningen in verschillende prijsklassen, zowel koop- als huurwoningen. Er geldt een taakstelling voor de bouw van een groot aantal woningen. Een nieuwe bestemming en invulling met woningbouw ligt voor dit terrein voor de hand. Het plangebied leent zich voor een menging van woningbouwcategorieën en een deel kan sociale woningbouw zijn.

Het geldende bestemmingsplan Dubbeldam uit 2014 staat de bouw van woningen niet toe. Om het terrein voor woningbouw te kunnen gebruiken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het bestemmingsplan "12^e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Oudland" voorziet maximaal 75 woningen in het plangebied, waarvan maximaal 25 in de categorie sociale huur en -koop. Er wordt uitgegaan van een gemengd woningbouwprogramma met vrijstaande woningen, rij- en beneden- en bovenwoningen en sociale huurwoningen. Bij de planontwikkeling wordt uitgegaan van inpassing van het plan in de bestaande omgeving, gebruikmakend van de in het plan aanwezige groenwaliteiten. De sportvelden zijn onbruikbaar gemaakt en het verenigingsgebouw van de voetbalvereniging is gesloopt. De Tafeltennisvereniging Dordrecht (TTVD) heeft een huurcontract met de gemeente. Zolang dit huurcontract nog loopt, kan TTVD op de huidige locatie blijven.

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 30 september tot 11 november 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode bestond de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Er zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Tegelijk met dit voorstel wordt in een afzonderlijk voorstel gevraagd een besluit te nemen over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat de in het bestemmingsplan opgenomen functies en ontwikkelingen realistisch zijn. Dit betekent dat hard gemaakt moet worden dat het project in zijn geheel haalbaar en realiseerbaar is en dat de uitgaven gedekt worden door inkomsten.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Het vaststellen van een grondexploitatie is nodig om het plan tot ontwikkeling te brengen

Begin 2019 is gestart met de woningbouwontwikkeling Oudland op het voormalige sportterrein van OMC. Hiervoor zijn voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld. Vaststelling van de grondexploitatie is noodzakelijk is omdat:

1. hiermee de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond; dit is randvoorwaardelijk om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen;
2. met het vaststellen van de grondexploitatie en het vaststellen van de begroting het budget beschikbaar wordt gesteld om tot uitvoering van de plannen over te gaan.

Geheimhouding is noodzakelijk vanwege financiële en economische belangen van de gemeente

De grondexploitatie Oudland (voormalig OMC terrein) bevat informatie over de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van dit gebied. Ook bevat de grondexploitatie prognoses / taxaties van te verwachten inkomsten. Deze informatie is gevoelig en openbaarheid kan de belangen van de gemeente schaden bij onderhandelingen over grondprijzen, anterieure contracten of biedingen in het geval van tenders.

Tegelijk met het vaststellen van de grondexploitatie wordt de begroting gewijzigd

Met dit besluit wordt het benodigde budget beschikbaar gesteld om het plan verder te ontwikkelen en de aanbesteding te kunnen starten.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

De opzet van de grondexploitatie

De grondexploitatie zoals deze is opgezet bevat aannames/ramingen/taxaties van te verwachten kosten en opbrengsten en is de beste en realistische inschatting op dit moment. De daadwerkelijke kosten en opbrengsten worden naar mate het proces van de ontwikkeling vordert steeds duidelijker en getallen zullen harder worden. Externe economische en andere ontwikkelingen kunnen altijd effect hebben op de uitgifte. Dit maakt dat we elk jaar de grondexploitatie, dus ook deze, actualiseren bij de prognose van het grondbedrijf en ter goedkeuring aan de Raad wordt voorgelegd.

Voor een nadere toelichting op de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico's verwijzen wij naar de, bij dit voorstel behorende, geheime bijlage "Toelichting Grondexploitatie Oudland (voormalig OMC terrein)".

Uitgaven 2021

Gebleken is dat in 2021 € 75.000,- meer kosten zijn gemaakt dan er voorbereidingskrediet beschikbaar was. Dat bedrag zal nog oplopen door het voldoen van facturen over werk dat in 2021 is uitgevoerd. De verwachting was dat de grondexploitatie in 2021 zou worden vastgesteld. Nadat was gebleken dat dit niet zou gebeuren had een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd

moeten worden. Dat is helaas door een misverstand niet gebeurd. In de voorstelde grondexploitatie zijn genoemde kosten meegenomen.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

De GREX wordt zoals te doen gebruikelijk opgesteld door de afdeling Grondzaken. De GREX biedt voor het project belangrijke sturingsinformatie waarop ook structureel gemonitord wordt en verantwoord wordt naar het bestuur.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Na het verlies van de sportfunctie zijn de gemeentelijke gronden tegen boekwaarde van het Sportbedrijf overgegaan naar het Grondbedrijf. De kosten voor sloop van het clubgebouw en opruiming van de sportvelden worden ten laste gebracht van de grondexploitatie. Door de raad is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 306.953,-, onder te verdelen in € 76.953,- voor plankosten en € 230.000,- voor de sloop van het OMC gebouw en de ontmanteling van de bijbehorende velden.

Hoe wordt dit betaald?

Kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de vast te stellen grondexploitatie.

Eerder gecommuniceerde bedragen

Tijdens de prognose 2021 is project Oudland meegegaan als haalbaarheidsstudie. Hierin werd nog een positief resultaat van circa € 2,43 miljoen verwacht. In de vast te stellen grondexploitatie staat een verwacht resultaat van circa € 0,49 miljoen. Deze verlaging komt naast wat kleine wijzigingen vooral door een tegenvaller in het bouwrijpmaken en een kritische blik op de verwachte grondopbrengsten. Uit een sonderingsonderzoek is gebleken dat de grond slechter is dan verwacht, hierdoor moet de grond extra voorbelast worden. De verwachte kosten voor het bouwrijpmaken en de bijbehorende voorbereiding, toezicht en uitvoering zijn in totaal met circa € 1,35 miljoen gestegen. Daarnaast zijn de verwachte grondopbrengsten in overleg met de interne taxateur gedaald met circa € 0,8 miljoen. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat we de VON prijzen niet zo hard hebben laten stijgen als de bouwkosten. Ook hebben wij op basis van nieuwe kengegevens de vormfactor bijgesteld. De interne taxateur wilt benadrukken dat het inschatten van de VON prijzen in deze tijd een hele lastige klus is en dat de grondopbrengsten bij de aanbesteding ook hoger kunnen uitvallen. Daarnaast moet opgemerkt worden dat in de grondexploitatie een opbrengstenpost ontbreekt van circa € 96.000 voor de verkoop van tuingronden aan de Visserstuin. Deze opbrengsten moeten nog toegevoegd worden aan de grondexploitatie waardoor deze iets positiever zal uitvallen.

Vermogenspositie grondbedrijf

De vermogenspositie van het grondbedrijf zal dalen met circa € 2,5 miljoen. Vanwege de belangen van het project stellen wij voor dit negatieve effect op het grondbedrijf te aanvaarden omdat dit past binnen het totale vermogen van het grondbedrijf. De stand van het vermogen van het grondbedrijf is in november 2021 gecommuniceerd, waarbij de stand circa € 51,7 miljoen was. Deze zal dalen naar circa € 49,2 miljoen.

Grondbeleidskaart

Het project Oudland staat binnen de grondbeleidskaart genoemd als vereveningslocatie. Met de nieuwe inzichten op het verwachte resultaat en het risicoprofiel van het project, is het twijfelachtig of deze locatie als vereveningslocatie kan worden gebruikt.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na het vaststellen van de grondexploitatie en bij positieve besluitvorming over het vaststellen van het bestemmingsplan en het onherroepelijk worden daarvan kan worden gestart met het bouwrijp maken van de locatie door de gemeente en kan de aanbesteding voor de bouw van de bouwvelden 1 en 2 in gang worden gezet. Met de woningstichting Trivire wordt de ontwikkeling van bouwveld 3 voortgezet.

De hiervoor benodigde bouwveloppen zijn nagenoeg gereed. De gemeente zal zelf de locatie woonrijp maken. Met de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte is inmiddels gestart.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer

2021-0176560



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van inzake Vaststellen grondexploitatie Oudland;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 25 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid van bestuur;

b e s l u i t :

de Grondexploitatie Oudland (voormalig OMC terrein) vast te stellen;

de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 222009 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 222009 - Voorblad Oudland
2. BWN 222009 AWN 55060 - Rubriek 6 GREX Oudland
3. BWN 222009 AWN 55060 - Rubriek 7 GREX Oudland